FRC 4. 31286 31286

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES ANCIENS.

Case FRC 13150

OPINION

DE

M. L. E. SEDILLEZ,

DÉPUTÉ DE SEINE ET MARNE,

Sur la résolution du 16 germinal, relative au nouveau régime hypothécaire.

Séance du 23 prairial an 6.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

Il est peu de résolutions qui, soit par son importance, l'étendue et l'influence de ses résultats, soit même par les contradictions et les obstacles qu'elle a éprouvés, mérite plus l'attention du Conseil.

Lorsque l'homme a senti la nécessité de sacrifier une partie de son indépendance naturelle pour se soumettre à la contrainte des lois civiles et aux dangers des orages politiques, il a principalement cherché à trouver l'indemnité de ses sacrifices dans la sûreté mieux garantie de sa personne et de ses propriétés, de cette portion de son être qu'il s'est en quelque sorte créée lui-même, et qui, par cette raison, lui est infiniment précieuse.

La sûreté des engagemens est une des premières causes, une des premières stipulations du pacte social; une infinité de moyens ont été imaginés pour en assurer l'effet; les cautions, le gage mobilier, la contrainte par corps, l'hypothèque enfin, tous ces objets ont été diversement réglés suivant les temps et les circonstances, et sur-tout suivant le point de vue sous lequel on les a successivement envisagés; mais ce n'est qu'en considérant un objet sous toutes ses faces et dans tous ses rapports, qu'il appartient au législateur de perfectionner la législation, et c'est pour cela que le code des Français est encore à faire.

La nature de l'hypothèque a été assez bien déterminée; c'est un droit réel qui affecte la totalité de l'immeuble, et solidairement chacune de ses parties, au paiement de la dette à laquelle il est obligé.

Mais en ne s'occupant que de l'intérêt du créancier, on a voulu qu'il pût suivre par-tout et toujours cet immeuble, et qu'en s'adressant au détenteur, il eût droit de lui dire : *Ou payez*, ou *abandonnez*.

De même, comme l'hypothèque s'étendoit sur toutes les propriétés du débiteur, le créancier d'une légère somme avoit le droit de faire vendre tous ses immeubles en quelques lieux qu'ils fussent situés; il y avoit même une espèce d'émulation entre les différens

créanciers, à qui rendroit plus complète la liste des biens du débiteur : c'est ce qu'on appeloit *saisie réelle* ou *décret forcé*, noms qui réveillent l'idée d'une calamité encore existante.

Telle a été notre jurisprudence jusqu'en 1771, et telle elle existe encore en très-grande partie. On sent combien elle doit être désastreuse, puisqu'elle établit une espèce de propriété indivise entre un débiteur et tous ses créanciers, dont l'effet, prouvé par l'expérience, est ordinairement la ruine des uns et des autres.

On sent aussi combien cela met d'obstacles à la circulation des immeubles, puisqu'avant l'édit de 1791 on n'osoit ni vendre ni acheter des biens hypothéqués, de manière que celui qui avoit le plus besoin de vendre ses propriétés étoit celui qui trouvoit le moins à s'en défaire ; et lorsque ses créanciers, qui, de leur côté, craignoient aussi d'entreprendre une saisie réelle, restoient tranquilles, il n'avoit aucun moyen de se libérer, et se trouvoit forcé de garder des biens qu'il ne pouvoit plus ni entretenir ni faire valoir.

L'édit de 1771 a donné plus d'activité au commerce des biens fonds, parce qu'il a eu pour principal objet l'intérêt et la sûreté des acquéreurs ; mais les autres intérêts y ont été ou totalement sacrifiés ou trop peu ménagés.

C'est depuis cette loi sur-tout qu'est parvenu au dernier degré le scandale de ces directions mal dirigées, de ces ordres désordonnés, et de toutes ces pertes judiciaires qui sont l'effet des mauvaises lois, et qui minent un état en tarissant les sources de l'industrie des individus.

Il est à la connoissance de tous ceux qui ont quelque notion de ce genre d'affaires que les suites de l'édit de 1771 ruinent tous les jours un nombre infini de propriétaires.

Pour peu qu'un homme ait une vingtaine de petits créanciers, il lui est bien difficile de se tirer d'affaire, quoiqu'il ait des biens plus que suffisans pour les payer, sur-tout s'il vend ses biens par portions isolées, parce que, sur chaque vente, les vingt créanciers feront des oppositions, et que le réglement des oppositions, qu'on appelle *ordre*, absorbera le prix; le même résultat aura lieu sur chaque vente partielle que fera le débiteur, et ainsi de suite jusqu'au dernier héritage, qui sera consommé sans qu'aucune créance ait été acquittée, parce que tous ces créanciers, qui pouvoient être payés successivement, ont voulu l'être à-la-fois, et que la loi leur en donnoit le droit (1).

C'est ainsi que, lorsque le feu prend à une maison, tous ceux qui sont dedans, voulant sortir ensemble, périssent souvent, quoiqu'ils eussent eu le temps de se sauver tous, s'ils fussent sortis avec ordre, et que quelqu'un leur en eût ménagé les moyens.

Tous ces abus de notre ancien système hypothécaire sont sentis depuis long-temps; l'expérience journalière de la ruine d'un grand nombre de citoyens a fait reconnoître la nécessité d'un nouveau plan. Des idées plus vastes, et qui embrassoient l'ensemble des intérêts, ont germé dans quelques têtes; elles s'y sont mûries, et successivement développées depuis environ dix ans.

(1) C'est vouloir à plaisir perpétuer tous ces abus, que de combattre la spécialité de l'hypothèque; pourquoi vouloir, qu'en empruntant 500 francs, j'affecte pour cent mille francs de biens, lors même que le créancier ne l'exige pas?

L'assemblée Constituante en a reçu le premier hommage, et la convention a adopté le nouveau régime hypothécaire, amendé et perfectionné dans la loi qu'elle a rendu le 9 messidor de l'an 3.

Cette loi contenoit quelques innovations hardies qu paroissoient tenir au complément d'un systême hypothécaire, mais dont la nouveauté, et peut-être aussi l'inconvenance a tellement nui à la partie utile et indispensable de la loi, que le législateur en a lui-même suspendu l'exécution.

Cette suspension et ces obstacles ont tourné à l'avantage du systême essentiel, et la résolution soumise à votre approbation vous le présente aujourd'hui purgé de ce qu'il pouvoit avoir d'étranger ou de vicieux, amélioré par le temps, par l'expérience, par le conflit des opinions, par une discussion solemnelle, par une rédaction plus exacte et plus pure.

Je suis éloigné de croire que, malgré toutes ces épreuves, la résolution dont il s'agit approche encore de cette perfection dont elle seroit susceptible.

Nous avons tous médité l'excellent rapport que nous a fait notre collègue Lebrun avec cette précision et cette impartialité qui caractérisent l'homme habitué à des conceptions élevées, et maître de tous les sujets qu'il veut traiter.

Il a relevé quelques inconvéniens de la résolution; je présume même qu'il en a exagéré quelques autres: mais pesant ensuite ses avantages avec ses inconvéniens particuliers, il vous a présenté en définitif la résolution comme infiniment précieuse, et vous en a proposé l'adoption.

Il faut bien distinguer le mode de discussion qui est

propre au Conseil des Cinq-Cents, de celui qui convient au Conseil des Anciens.

Aux Cinq-Cents, on examine un projet de résolution, dans son ensemble et dans tous ses détails; chaque article, chaque phrase, chaque mot est soumis à l'examen le plus scrupuleux, parce que c'est de la perfection de toutes les parties que résulte la perfection du tout.

Cette discussion minutieuse, si importante dans le premier travail, ne convient point au Conseil des Anciens, qui juge l'ensemble de la loi, en calcule les effets en masse. Il doit se placer dans un lieu élevé qui puisse lui en faire découvrir tous les rapports, mais d'où les imperfections de détail lui paroissent presque insensibles.

Il en est d'une loi comme d'un poëme ou d'une statue (1) : tous les détails sont pour le compositeur, qui n'en doit négliger aucun; mais celui qui doit juger l'une ou l'autre ne s'attache qu'à l'ensemble et à l'effet qu'ils doivent produire. Lors donc qu'une loi est nécessaire, lorsque son effet est de contribuer au bonheur et à la tranquillité des citoyens; lorsqu'elle proscrit des abus dangereux, qu'elle améliore la législation et ménage, autant qu'il est possible, les intérêts de tous : alors, entraîné par la conscience du bien qui doit en résulter, je ne m'occuperai point de quelques imperfections légères que le temps fera disparoître, mais qui ne doivent point retarder le bien général qu'elle promet (2).

---

(1) On a critiqué cette comparaison avec une sorte d'amertume; je ne sais si elle est aussi mauvaise qu'on veut bien le dire; cela ne vaut pas la peine d'être examiné. Je ne peux qu'applaudir à l'orateur, s'il aime mieux les raisons que les comparaisons.

(2) Je tiens beaucoup plus à ces motifs qu'à ma comparaison. C'est

C'est de ce point de vue central que, jetant un coup-d'œil rapide, mais décisif, sur la résolution qui nous occupe, il me semble qu'elle a concilié les intérêts de tous ceux qu'elle concerne.

Elle est utile au créancier puisqu'en tout temps il peut vérifier la situation foncière de son débiteur ou de celui à qui il veut confier son argent, puisqu'au moment où il a fait son inscription, délivré de toute inquiétude, il peut dormir tranquille sur la foi d'un agent public, solvable et responsable, qui désormais veillera à ce qu'il ne soit rien fait à son préjudice.

Elle est utile au débiteur par la même raison qu'elle est utile au créancier. Celui-ci étant plus tranquille, cessera de tourmenter son débiteur, qui, pouvant donner plus de sûretés, trouvera plus facilement les moyens d'arranger ses affaires et d'améliorer sa fortune.

Elle est utile à l'acquéreur qui, en déposant son contrat, trouve dans des formes extrêmement simples le moyen de jouir d'une propriété incommutable et libre.

---

ici que je regrette d'être en contradiction d'opinion avec celui de mes collègues qui a parlé sur la matière dans la séance du 25.

En adoptant une résolution essentiellement bonne, il est sans doute de la sagesse du Conseil des Anciens d'en signaler les imperfections pour en accélérer la réforme ; mais je ne puis croire que le Conseil doive rejeter la résolution jusqu'à ce qu'elle ait acquis toute la perfection dont elle est susceptible : ce seroit, ce me semble, donner un brevet de perpétuité aux abus existans. Quelle est en effet la résolution, de quelque étendue et de quelque importance, qui pût jamais obtenir le caractère de loi, si, fidèle au système d'une perfection idéale, on prenoit ainsi plaisir à en relever les plus légères imperfections, à les groupper avec art pour en faire un faisceau de réprobation ? Je le répète, ce sont les bases, ce sont les principes d'une loi qui sollicitent le plus scrupuleux examen ; et cette partie de la critique de notre collègue, mérite de ne pas rester sans réponse.

Elle est utile au vendeur qui voit avec satisfaction distribuer à ses créanciers légitimes le prix de l'immeuble qu'il a vendu, et se trouve libéré envers eux de la manière la plus simple et la plus juste.

Elle sera utile cette loi à la République entière, par l'activité qu'elle mettra dans la circulation des propriétés foncières et mobilières, au grand avantage du commerce, de l'industrie, et sur-tout, de l'agriculture qui languit faute des capitaux nécessaires pour se relever de ses pertes.

M'accuseroit-on de me livrer aux chimères d'un enthousiasme métaphysique, si j'osois dire que la loi nouvelle peut nous avancer de quelques pas vers la restauration de la morale populaire ?

J'espère qu'elle produira cet effet, puisqu'en donnant à chaque individu toute l'activité de spéculation que lui permettent ses facultés réelles, et le constituant dans l'heureuse impuissance de tromper sur les objets qui touchent de plus près à l'intérêt personnel, elle doit nécessairement tarir la source d'une infinité de dissimulations frauduleuses, de spéculations fausses, de renversemens de fortunes, de tous les malheurs et de tous les crimes qui en sont la suite.

Il faut que je l'avoue, il est une classe d'hommes pour qui la loi projetée sera vraiment funeste et désastreuse : je veux parler de cette portion de gens de loi qui vivent de saisies réelles, d'ordres, de directions, et dévorent, comme une proie, la substance des possesseurs légitimes.

Tels sont les adversaires puissans que le nouveau système hypothécaire rencontre depuis si long-temps, et qui se présenteront jusqu'à la fin pour entraver son

établissement. Notre collègue Lebrun vous les a signalés dans son rapport.

Que vous dirai-je de quelques autres systèmes qui se sont fait imprimer, pour faire impression? ce n'est pas par quelques idées heureuses, mais isolées, qu'on peut espérer de renverser un système vaste, lié dans toutes ses parties, et déjà sanctionné par une exécution de plusieurs années. Il est un terme aux expériences politiques et législatives; il est temps de jeter des bases solides et invariables. Le plus détestable de tous les gouvernemens seroit celui où l'on en seroit toujours aux essais et aux expériences.

Toutes celles que la raison avoue sont faites dans la matière dont il s'agit. Etablissons.

Je ne parlerai pas des opinions de notre collègue Dedelay relativement à la partie administrative et fiscale du régime hypothécaire, objets absolument distincts et séparés de la partie législative. Cette discussion me paroît importante mais prématurée, et contenir une espèce d'initiative que nous ne devons pas prendre sur le Conseil des Cinq-Cents.

Quant à ce qu'a dit le même orateur sur la publicité et la spécialité de l'hypothèque, ainsi que sur la difficulté d'inscrire tant de créances anciennes, il paroît que la plupart des objections qu'il fait à cet égard ont été prises sur la première rédaction de la résolution que vous avez rejetée : du moins est-il possible de répondre à presque toutes ces objections par le texte de la nouvelle rédaction.

D'ailleurs, j'ai déjà trop abusé peut-être des momens du Conseil : il n'entre point dans mon plan de répondre à toutes les objections; les meilleures lois en présentent toujours : elles ont été vingt fois résolues dans une

foule d'ouvrages imprimés sur cette matière depuis quelques années. J'ai cru qu'il étoit nécessaire de présenter d'abord des vues générales sur l'ensemble de la résolution, pour ouvrir la discussion ; lorsque des difficultés sérieuses auront été positivement énoncées, ce sera le moment d'y répondre.

Citoyens représentans, persuadé que la résolution que nous discutons, quoique non exempte de quelques imperfections réparables, contient néanmoins de grands avantages et des germes précieux d'utilité et de prospérité publique et particulière, je vote pour son adoption.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Prairial, an 6.